

(65I)

3001194

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1947.
בינוי בשד' רוטשילד פינת רח' יפו, חיפה.
חלקות 3, 2, 1 בגוש 10917.
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג'
סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 5691.

הוגשה ע"י י. פלג ובניו בע"מ.
באמצעות אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה 1988 בע"מ.
ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1947.
"בינוי בשד' רוטשילד פינת רח' יפו, חיפה חלקות 3, 2, 1 בגוש 10917"
(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף
לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").
התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות מתאר הבאות:-
א. תכנית מס' חפ/229 "תכנית מתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה
פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.34.

ב. תכנית מס' חפ/817 א' - "תכנון קרית אליהו וסביבתה" שהודעה בדבר אישורה
פורסמה בי"פ 635 מיום 27.11.58.

ג. תכנית מס' חפ/1518 ד' - "שינוי תכנון צומת חיל הים יפו-רוטשילד" שהודעה
בדבר אישורה פורסמה בי"פ 3151 מיום 1.3.88 התשמ"ח, עמ' 958.

2.3 תכנית זו משנה לגבי שטח הקרקע הכלול בה את התכנית מס' חפ/1400 - "תכנית
מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה העיר חיפה"
שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 2642 מיום 3.7.80 תשס"ג, עמ' 2032/3.

2.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור לעיל בתכנית זו לאחת התכניות הנ"ל ייקבע
האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בצומת חיל הים בין הרחובות יפו-רוטשילד-רינה בשכונת קרית אליעזר.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 7.3 דונם בקרוב.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם לתחום בתשריט והמסומן בקו כחול.

6. שמותי הקרקע הכלולה בתכנית זו:

א. החלקות הכלולות במסגרת תכנית זו:

חלקה	גוש
1	10917
2	10917
3	10917
חלק 89	10917
חלק 46	10916
חלק 32	10825

ב. החלקות שסומן ויעודן במסגרת תכנית זו:--

בעלות	גוש	חלקה	שטח מ"ר הרחבת דרך מ"ר	שטח נטו מ"ר יעוד	מ.ע.ר.
רשות הפיתוח	10917	1	959	850	מ.ע.ר.
עיריית חיפה	10917	2	1175	220	ש.צ.פ.
י. פלג ובניו בע"מ	10917	3	2521	2440	מ.ע.ר.
עיריית חיפה	10917	חלק 89	605		דרך
עיריית חיפה	10916	חלק 46	1500		דרך
עיריית חיפה	10825	חלק 32	540		דרך

7. בעלי הקרקע: י. פלג ובניו בע"מ, רשות הפיתוח, עיריית חיפה.

8. יוזמי התכנית: יוזמי תכנית זו הם: י. פלג ובניו בע"מ.

9. מטרת התכנית:

א. קביעת יעוד האתר המוצע לבניה כאזור "מרכז עסקים ראשי ע/1" (מ.ע.ר.).

ב. קביעת אחוזי בניה ל % 300.

ג. איחוד שתי החלקות 1 ו- 3 בגוש 10917 למגרש בניה ע"פ הוראות תכנית חפ 1518 ד' וסיווג חלקה 2 לשטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.).

ד. קביעת הוראות הבניה והוראות בניוי עקרוניות.

ה. קביעת פתרונות תנועה וחניה בתחום התכנית.

10. באור סימני התכנית:

גבול התכנית	קו כחול עבה
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בפסים צהובים ורקע תכנית לסרוגין
מרכז עסקים ראשי ע/1	שטח צבוע בפסים אנכיים אפור בהיר וכהה לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מעברים ציבוריים	שטח מסוים בקוים בצבע התכנית
בנין להריסה	שטח מנוקד ומוקף בצהוב
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
מספר הקומות	ספרה רומית בתחומי קו הבנין
קו בנין בקומת הקרקע	קו אדום מרוסק בקטעים באורך שווה
קו בנין קומות על קרקעיות	קו אדום מרוסק בקטעים באורך שונה
קו בנין קומות תת קרקעיות	קו מרוסק בצבע התכנית בקטעים באורך שווה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
שכיל להולכי רגל	שטח מסוים ירוק
רחוב משולב.	שטח צבוע בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
קו רחוב	קו אדום
מספר דרך	עגול ספרה בצבע התשריט רבוע עליון
מרווח קידומי מינימלי	ספרה בצבע אדום רבוע צדדי
רוחב דרך	ספרה בצבע אדום רבוע תחתון
מס' חלקה לביטול	ספרה בצבע ירוק
מס' חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק בתחומי עגול בצבע ירוק
מס' חלקה מוצעת	ספרה בצבע שחור
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מלא
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התכנית
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע התכנית

11. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות:

- 12 מרכז עסקים ראשי יישמש לבנין מסחרי ולמשרדים כדלקמן:--
- א. קומת המרתף: יותר השימוש לחניה, מקלט דו תכליתי לחניה. (על פי אישור הג"א).
 - ב. קומת הקרקע: יותר שימוש למסחר, בידור, חנויות כל-בו, סופרמרקט, בתי קפה מסעדות, אולמות תצוגה ושירות-תחנת מוניות וכד'.
 - ג. קומה ראשונה: יותר השימוש לאולמות תצוגה, כינוסים, שמחות, מחסנים ומשרדים.
 - ד. קומות עליונות: משרדים.
 - ה. קומת שרות: קומה למתקני שרות לבנין אשר גובהה לא יעלה על 2.0 מ' על פי מפרט.

- 12.2 א. דרך : כמוגדר בתכנית המיתאר חיפה.
- ב. רחוב משולב: יישמש למעבר הולכי רגל עם זכות כניסה לחנייה לרכב.

- 12.3 א. שמח ציבורי פתוח: כמוגדר בתכנית המיתאר חיפה.

13. הפקעה ורישום:

- א. כל השמחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים יופקעו כחוק.
- ב. בכל השמחים המסומנים בתשריט כמעברים ציבוריים תרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- ג. שמחים המסומנים בתשריט כמעברים ציבוריים ירשמו כרכוש משותף בתקנון הבית המשותף.

14. חלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזוריים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.
- ב. השמחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה חדשה בשטח רצוף בעלת סיווג אחיד והמותחמת ע"י קווי הרחובות והגבולות המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת התר בניה ולרשמה בלשכת המקרקעין לאחד קבלת אישור רשויות התכנון.

15. ביטול דרך מאושרת:

שטח הדרך המבוטלת יסווג בהתאם למוראה בתשריט.

16. מעבר-ציבורי:

השטחים המסומנים בתשריט למעברים ציבוריים ישמשו להולכי רגל ויהיו פתוחים לציבור לצמיחות.

בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו אחראים לאחזקת הקרקע הנ"ל בין ישירות ובין באמצעות חב' אחזקה.

17. שטח הבניה המותר:

17.1 שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 300% משטח המגרש ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי השירות שיפורטו להלן:

17.2 שטח הבניה למטרות שירות יהיה:

א. בימחון ובטיחות:

מקלט או מרחב מוגן קומתי, לפי השטח המזערי הנדרש על ידי הג"א ובתנאי שימש לבמחון בלבד.

ב. מערכות סכניות ומתקני שירות

חדר או חלל למתקנים סכניים או למכונות למתן שירותים לבנין כגון: הסקה וקדור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, עזירת אשפה, צנרת וכיו"ב.

כל מגיש הבקשה להמציא מפרט סכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת.

גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.0 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנעה ועדת המשנה של הועדה המקומית כי מסיבות סכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

ג. חנייה מקורה

שטח לחנייה בשיעור של מספר מקומות החנייה שידרשו לפי תקן החנייה שיהיה מאושר בעת הוצאת ההיתר א' 32 מ² למקום חנייה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של עד 50% מקומות חנייה מעל הנדרש לפי התקן, בכפוף לבדיקה תנועתית - סכיבתית.

שטחי השרות יוכלו להיות מתחת או מעל קומת הכניסה הקובעת לבנין פרט לשטחי החנייה המקורה אשר ימוקמו מתחת למפלס דרך יפו בקומות המרתף.

גובה קומת חנייה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' מה"ע רשאי לאשר שינוי בגובה בכניסות ובמעברים, במקרים של אילוצים סכניים.

ד. מעברים ציבוריים

מעברים ציבוריים בתחום הבנין בכפוף לתנאי התקנות הארציות לחישוב שטחים - ובתנאי שלא יעלה על 400 מ"ר משטח המגרש בטה"כ וינוצלו בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד.

ה. סטווין

שטחי מעברים ציבוריים מקורים בהקף הבנין ובתנאי שלא יעלו על 15% משטח המגרש בטה"כ.

18. עיצוב ארכיטקטוני:

א. הבניה בתחום התכנית כפופה להוראות עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בתקנות ובנספחי תכנית זו ובלבד שהבנין יצופה ציפוי קשיח. הבינוי הינו עקרוני בלבד.

ב. גושי הבניה יאושרו ע"פ המפורט בנספחי התכנית המהווים קביעת עקרונות בלבד.

ג. גובה הבנין כמפורט בנספחים ולא יעלה על 34.00 + ו-38.00 למגדל המעלית. תותרנה הגבהות של הבנין מעל לגובה הנ"ל כחלק מעצוב הבנין, בתנאי שההגבהות הנ"ל לא יעלו על 20% מהגובה המותר וכפוף לאישור מיוחד של מה"ע.

ד. שילוט יהיה ע"פ אישור מהנדס העיר.

ה. מיוזג האויר יהיה באמצעות מערכות מרכזיות. אישור מערכת המיוזג המרכזית בבנין ינתן רק לאחר אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לרבות מערכת איוורור בקומות החניה.

ו. לא תורשה התקנת צנרת מכל סוג ותכלית על גבי חזיתות המבנה.

ז. חיבורי קווי שרותים לבנין לרבות חשמל, טלפון, כבלים יהיו באמצעות כבלים ות קרקעיים.

ח. ינטעו עצים בתחום המדרכה ברח' הגובלים.

ט. מתן התר בניה מותנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, בבקשה להתר תהיה התיחסות לעיצוב הבנין, חומרי גימור וציפוי הן של החזיתות והן של הגגות.

י. מיקום האתר מהווה ביחד עם המגרש המורכב מחלקה 6 בגוש 10821 תחילת המרכז הראשי מהמבואות המערביים של העיר. אי לכך, יש לתת דגש בתכניות הבינוי שתוגשנה על התאום הארכיטקטוני של הבנינים בחלקות הנ"ל בהתחשב עם עיצובם האדריכלי.

19. תכנון טביבתי:

כל שימוש שיעשה במשטח אולמי שמחות, אתרי בידור ומסעדות יהיה בתוך המבנה הסגור (ממוזג) ושום רעש לא יצא אל מחוץ למבנה.

כל התר בניה לשימוש כנ"ל מכיוון שעלול ליצור רעש ילווה ביעוץ אקוסטי צמוד, החל משלב התכנון ועד סוף הביצוע לשביעות רצון אגוד ערים לאיכות הסביבה.

20. תחנת טרנספורמציה:

כמידה ותדרש הקמת תחנת טרנספורמציה במקום היא תבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.

21. בניינים להריסה:

א. כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יהרסו במועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר ובכל מקרה לפני הוצאת התוכנית.

ב. תותר הקמת תחנת מוניות במכנה ארעי עד להשלמת השטח הנועד לה בתחומי הבניין.

22. חניה ותנועה:

א. על מבקשי התוכנית הבניה בתכנית זו לפתור בעיית החניה בתחומי החלקה ע"פ השימושים אשר יקבעו בבקשה להתיר. מספר החניות יהיה על פי התקן ותותר חפיפה במספר מקומות החניה על פ"ו. תכנית קומות החניה וכן הכניסות והיציאות אליה תאושר ע"י מהנדס העיר ויהיו חלק מהבקשה להתיר שיוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. פתרון החניה המוצע בתכנית זו הוא ב-2-3 קומות חניה תת קרקעיות.

ג. פתרון מערכת האווירור לחניה יאושר רק לאחר קבלת אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.

ד. תכנית התנועה והחניה כלולה בתשריט. התכנית מהווה נספח מנחה לצורך הבקשה להיתר בניה ובתנאי שעקרונות תכנון התנועה לא יישנו.

23. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר לבנית בניין מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים אלא ע"פ הפרוט המפורט מטה:-

מרחק	סוג קו חשמל
2 מטרים	רשת מתח נמוך
5 מטרים	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	קו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	קו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו.

24. מקלטים / מרחבים מוגנים:

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח בחלקה (למעט הקמת תחנת מוניות זמנית) אלא לאחר אישור הג"א למקלטים ו/או מרחבים מוגנים, תותר הקמת מקלט דו תכליתי לחניה.

25. מס השבחה:

יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

26. שרותים ופתוח:

- א. פיתוח : על מבקשי התר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל דרכים, מדרכות, תיעול, תאורה, והעבודות הקשורות בזה.
- ב. ניקוז : לא ינתן התר בניה באם לא הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י אגף המים והביוב ולשביעות רצוננו.
- ג. ביוב : לא ינתן התר בניה אלא לאחר שתאושר תכנית ביוב ציבורי לבנין המוצע ע"י אגף המים והביוב.
- ד. אספקת מים : אספקת המים לבנין תעשה מרשת עירונית ות קרקעית של עיריית חיפה. לפני הוצאת ההתר יש להגיש למנהל מח' המים בקשה לאישור חפירה לשמירת שלמות המערכות.
- ה. הידרנטים : על מבקשי התר הבניה להתקין בתחומי החלקה והבנין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת הרשות ולשביעות רצוננו.
- ו. סלילת דרכים : על מבקשי התר הבניה לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה, תאורה ע"פ חכניות מפורטות ומאושרות ע"י מחלקת הדרכים בעיריית חיפה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ז. תאורה : מבקשי התר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שכילים ציבוריים פתוחים ומעבריים מקורים כולל עמודים ופנסים.
- ח. פתוח החלקה : על מבקשי התר הבניה לבצע את העבודות הנ"ל בתחום חלקתם ע"פ חכניות פיתוח ותשתיות שתאושרנה ע"י מח' מהנדס העיר והרשויות הנוגעות לענין.
- ט. השתתפות בפיתוח שטחים ציבוריים : על מבקשי התר הבניה להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית ח.פ.817/א' המאושרת לרבות השטח הציבורי הפתוח שבחזית האתר.
- י. תכנון סביבתי : תכנון הכיכר, השטחים הציבוריים הגובלים בבנין, ואלו הכלולים בו בתחום התכנית יעשו ע"י אדריכל נוף לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי דרישות מח' הגנים. בתכנית הנ"ל תוצר הפרדה ויזואלית בין תחום המגרש הפרטי לדרך הציבורית הגובלת. תכנון הרחוב המשולב יותאם לאופיים של המעבריים להולכי רגל הגובלים בו.

מס' תע"מ 15720
תאריך יציאה: 17/10/83

מחלקת משא ומתן
ד"ר שרגא

פלג ובניו
חברה לבנין ופתוח בע"מ
קרית ביאליק ת"ד 17
728026 סל
טל 04-714858

חתימות: יוזמי התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התיוג: פלג ובניו
חברה לבנין ופתוח בע"מ
קרית ביאליק ת"ד 17
728026 סל
טל 04-714858
בעלי הקרקע:

הזזה ועפ"י כל דין.
למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו השכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרח או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו. מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

21/10/83

מחברי התכנית:

אברהם את-אבריל
אדריכלות והתכנה (1988) מי"מ
רח' אושה 10, ס. מוצקין
טל 04-714858/18869

[Empty rectangular box]

אישורים:

תאריך:

הוצרה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס' חפ' / 1947

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 70 ב' (41.9) 24.12.91
78 12.5.92 (163.92)

ג.א. גוראל יושב ראש הועדה
מ.א. גוראל מנהל העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס. זכ' 1947/

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. זכ' 4124

מיום 24.6.93

משנת הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. זכ' 1947/

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.9.93 לאשר את התכנית.

מנהל הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. זכ' 1947/

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. זכ' 4172

מיום 2.12.93